Samson Properties
维州全职房地产经纪人
沈黎晨
Kevin Shen
真诚对待
耐心专业
我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

1-202
电话：571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151
邮箱:sLszj@hotmail.com

获得房地产投资贷款的5条提示

对房地产投资进行融资可能很棘手。有几种类型的贷款人可以对投资物业进行贷款，并且为投资物业提供资金的要求可能与主要住房的要求大不相同。

话虽如此，这里有大量的融资选择，要为您的下一个房地产投资找到贷款并不困难。但是，为您的投资找到最佳贷款需要更多的工作。这里有五个建议，这些建议可以帮助您确保流程顺利进行，并以可能获得的最佳条件为投资物业提供资金。

获得最佳贷款的5个技巧

如果您是合格的借款人，通常可以找人借钱给您进行房地产投资。但是，您不想要任何贷款–您想要可能获得的最佳投资房地产贷款。

为此，您需要成为贷方眼中最有吸引力的申请人。考虑到这一点，这里有五个建议，可以帮助您找到下一个投资物业的最佳贷款。

1.根据您的信用评分

无论您是为投资物业申请常规抵押贷款，还是为商业资产贷款，您都可以确保自己的信用评分能够发挥作用。贷款人通常会从所有三个主要信用机构检查您的FICO信用评分，并使用您的中间评分来确定您的资格，您的首付要求和利率。

美国人的FICO®分数平均约为700。分数范围为300至850，分数越高越好。如果您不熟悉FICO®评分的工作原理，我们的姊妹网站The Ascent将为您提供出色的FICO评分指南，绝对值得一读。

重点是：您可以获得信用评分在600到中低级之间的投资房地产抵押贷款。但是，可能会要求您放下比您想要的更多的钱，并且您的利率可能会大大高于平均水平。

利率或APR可能产生的微小变化也会使您感到惊讶。例如，假设某个贷方向最合格的借款人提供固定年利率为4.50%的30年期投资房地产抵押贷款。但是，由于您的信用评分很好，但不是很好，因此它们为您提供5.25%的评分。对于25万美元的抵押贷款，与顶级借款人相比，您将在贷款期限内支付近41,000美元的额外利息。

FICO®得分为740或更高通常可以使您有资格获得贷方的最佳条款，因此，对您的信用评分进行研究可能是非常明智的举动。

2.按顺序获取您的收入和就业证明文件

有些资产型贷方在您申请投资物业贷款时并不关心您的个人收入或工作经历，要明确一点，它们可能是不错的选择。但是，常规贷方通常比资产贷方提供更好的条款，并且在做出贷款决定时，他们一定会考虑您的收入和就业情况。

如果您要申请常规贷款，则通常债务/收入比率不能超过45%(包括新投资物业贷款的预期付款)。您可以出于资格目的将物业预期租金收入的四分之三包括在内，但是您仍然需要能够记录您的其他收入来源。

因此，在您开始购买贷款之前，最好收集所有收入文件。这包括您的最后几张纳税申报表，W-2和/或1099，以及最近的一些工资单也不会受到影响。为某人(如您的雇主的人力资源部门)提供一个联系电话，该电话可以验证您工作了多久，也是值得的。

3.还清其他债务

即使基于资产的贷方不会像传统贷方那样考虑您的个人债务，减少债务可以提高您获得任何类型贷款的资格。

对于常规贷款，减少债务显然会提高您的债务收入(DTI)比率。即使您已经在贷方的限额之内，较低的DTI也可以帮助您获得更好的贷款条件。

减少债务可以提高您的信用评分，正如我所讨论的那样，这将帮助您获得批准的机会，并改善任何类型的贷方的贷款条件。不幸的是，没有办法知道特定数量的减债或清偿债务会如何影响您的得分。但是，我们确实知道，您在各种信用帐户上所欠的金额占FICO®分数的30%，因此大幅减少债务可能会产生重大影响。

4.确保您的目标物业将产生足够的现金流量

对于基于资产的贷方，这更是一个因素。当您使用这些放款人之一为投资物业融资时，好消息是，他们通常不在乎您的个人债务，收入或在雇主任职的时间。您将不必挖掘旧的纳税申报表或产生W-2或其他收入证明文件。

需要注意的是，由于贷款仅基于财产，因此财产需要能够证明贷款的合理性，然后再证明其合理性。换句话说，来自物业的现金流需要足够多来支付您的抵押贷款，包括税收和保险。

许多基于资产的贷方使用一种称为偿债覆盖率(DSCR)的指标。这是物业的预期收入除以您的每月支出。例如，如果预期某物业的租金为$1200，而您的抵押贷款为$1,000，则DSCR为1.2。

DSCR 1.2往往是资产贷方希望看到的绝对最小值。越高越好，并且许多贷方具有不同的DSCR层级来确定您的利率。例如，某特定贷方向我提供的利率比DCSR高于1.3的房产低约50个基点。

5.与尽可能多的贷款人一起申请

最后一点，也许我看到投资者在尝试为房地产融资时犯的最常见错误是仅申请一项抵押贷款并接受其给出的任何条件。

当您比较商店时，您可能会对利率和其他贷款条款之间的差异感到震惊。较低的发放费或更低的APR可以使一个大你的财产的盈利能力差，所以这是重要的一步。

此外，您不必担心过多的抵押贷款申请会损害您的信用评分。FICO信用评分公式中有一条特殊规定，即只要您的所有申请都在两周的时间内进行，出于信用评分的目的，它们将被视为一次查询。

因此，在决定之前，至少应向少数几个贷方申请。这应该包括传统的贷方以及基于资产的贷方。多多益善。

投资物业贷款的底线

如果您的首付比例为20%或以上，并且信用评分良好，那么为投资物业寻找融资并不难。但是，找到可能的最佳贷款可能会对您的财产的现金流量以及您的长期权益产生重大影响。因此，花点时间使自己成为可能的最佳申请人，并确保您探索所有选择。

做这5件事可以增加您批准抵押的机会

大多数购买房产的人无法直接支付。相反，他们需要抵押并随时间还清。但是并不是每个人都有资格获得房屋贷款，因此，如果您想增加批准的机会，请采取这些重要的财务措施。

1.提高您的信用评分

您的信用评分越高，您在贷方眼中似乎就越会成为可信赖的借款人，这对您来说是一件好事，当您要求购买可能是一笔可观的房屋贷款时。您可以通过以下几种方法来提高信用评分：首先，在申请前的几个月内按时付款。付款记录是计算信用评分的最重要因素，因此您不能迟到。

接下来，偿还一大笔现有债务。这样做会降低您的信用使用率，后者会一次测量您正在使用的可用信用量。该数字越小，对您的信用评分的帮助越大。

最后，避免在申请抵押贷款之前的几周(甚至几个月)内不使用新的信用卡。每次您申请新型融资时，都会对您的信用记录进行艰苦的询问，从而降低您的分数。

2.避免在申请前的几个月内大量购买

除了您的信用评分之外，抵押贷款人还将查看您的债务收入比，以确定您是否有资格获得房屋贷款。该比率衡量您的未偿债务相对于收入的金额，金额越低越好。另一方面，为主要购买交易融资会增加您的债务收入比，因此，请等到抵押贷款到期后再进行。

3.争取加薪

您的收入越高，获得抵押贷款的机会就越大。计入加薪可以帮助提高您的债务与收入之比，因此，如果您在相当长的时间内没有看到加薪的情况，请安排与您的雇主开会讨论加薪。如果您事先研究行业中的薪水以了解当前薪资的增长情况，将会有所帮助，因为如果您可以向您的雇主证明您的工资低于平均工资，那么这是一个非常有说服力的理由，对您有利。

4.检查您的信用报告中是否有错误

信用报告中的负面信息可能会降低您的信用评分。但是，如果该信息实际上是错误的，该怎么办?据估计，有20%的信用报告包含错误，发现并纠正您的错误可以帮助您提高分数，从而增加抵押批准的机会。您有权每年从三个主要报告机构–Equifax，Experian和TransUnion中免费获得一份信用报告副本，因此请挖掘这些人为您存档的数据，并确保其准确性。

5.节省较大的预付款

您放下房屋的钱越多，贷款对价值的比率就越低。该比率衡量的是您的贷款相对于您的财产价值的大小，金额越高，贷方承担的风险就越大。理想情况下，对于常规抵押贷款，您希望将该数字保持在80%或以下，因为如果这样做，您不仅会获得批准，而且更有可能获得有利的贷款利率。因此，节省更多的首付款可能是确保抵押的重要步骤。

增加首付款的另一个好处是：如果您设法拿出房屋购买价格的20%或更多，则可以避免购买私人抵押贷款保险或PMI。PMI是贴在您每月抵押贷款成本上的一种溢价，其目的是保护您的贷方–但您是为此支付保护费用的人，因此最好避免这种额外费用。

购房是一大步，您很可能需要抵押才能实现。采取这些关键措施，如果运气好的话，您的房屋贷款申请将获得批准，并且您将锁定一个可以保持抵押贷款良好且负担得起的利率。